

## **Współwłaściciele nie są na siebie skazani**

Współwłasność nieruchomości jest uznawana za etap przejściowy, którego celem jest stan, gdy nieruchomość ma wyłącznie jednego właściciela. Osoby mogą stać się współwłaścicielami nawet wbrew swej woli, np. na skutek dziedziczenia nieruchomości przez kilka osób. Taka sytuacja może być zarzewiem konfliktów i może uniemożliwiać efektywne wykorzystanie nieruchomości, a nawet w sposób faktyczny wykluczać wspólne jej używanie przez wszystkich współwłaścicieli. W takich wypadkach niezbędne jest zniesienie współwłasności.

Zniesienie współwłasności nieruchomości odbyć się może w dwóch trybach: umownym, gdy wszyscy właściciele zgadzają się na proponowany sposób zniesienia współwłasności, lub sądowym, który jest konieczny w razie braku porozumienia wszystkich współwłaścicieli na zniesienie współwłasności. Pierwsza metoda jest zdecydowanie szybsza, ale i zazwyczaj droższa, bo na koszt składa się przede wszystkim wynagrodzenie notariusza, przed którym zawierana jest umowa i wszystkie opłaty za złożenie wniosków o ujawnienie zmian w księdze wieczystej nieruchomości. W praktyce jest to łączny koszt kilku tysięcy złotych.

W trybie sądowym koszty są przeważnie niższe, ale sam proces zdecydowanie dłuższy, zwłaszcza gdy jest wiele spornych stanowisk. W razie złożenia zgodnego wniosku o podział nieruchomości opłata wynosi 300 zł – w przeciwnym wypadku opłata wynosi 1 tys. zł. W razie sporu co do wartości nieruchomości dodatkowym kosztem będzie wynagrodzenie biegłego w wysokości zazwyczaj do 1,5 tys. zł. Po zniesieniu współwłasności niezbędne jest dodatkowo złożenie (i opłacenie) wniosku o ujawnienie zmian w zakresie prawa własności w księdze wieczystej nieruchomości.

Prócz trybu zniesienia własności trzeba jeszcze wybrać sposób, w jaki nieruchomość zostanie podzielona. Są trzy opcje. Pierwsza to podział fizyczny nieruchomości. Nie może on jednak być niezgodny z prawem, skutkować istotną zmianą nieruchomości lub znacznym zmniejszeniem jej wartości. Dopuszcza się np. pionowy budynek wraz z działką, jeżeli linia podziału przebiega przez ścianę dzielącą budynek na regularne i samodzielne części (nie można dzielić budynku poziomo). Jako podział fizyczny budynku rozumie się także wyodrębnienie własności poszczególnych lokali, przy czym wspólne pozostaną m.in. grunt oraz części budynku przeznaczone do wspólnego użytku poszczególnych właścicieli lokali.

Drugi sposób to przyznanie nieruchomości na wyłączną własność jednemu (lub kilku) ze współwłaścicieli. W tym wypadku osoba, która staje się jedynym właścicielem nieruchomości jest obciążona obowiązkiem spłaty udziałów pozostałych współwłaścicieli.

Trzecim wyjściem jest sprzedaż nieruchomości i podział uzyskanych środków. Ten sposób jest najmniej korzystny dla współwłaścicieli, gdyż zbycia dokonuje komornik, który pobiera z tego

tytułu wynagrodzenie. Lepszym wyjściem jest samodzielna sprzedaż nieruchomości przez współwłaścicieli i podział zysków.

Autor: Wojciech Wołoszczak, radca prawny z Kancelarii Prawnej Piszcz i Wspólnicy